

Simmern

# Renoviertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in idyllischer Ortsrandlage

Número de propiedad: 25014059



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 548.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 208 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.305 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25014059                                       |
| Superficie habitable | ca. 208 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1976                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 548.000 EUR                                         |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                    |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                              |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido |

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 16.03.2032          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 185.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1976                   |

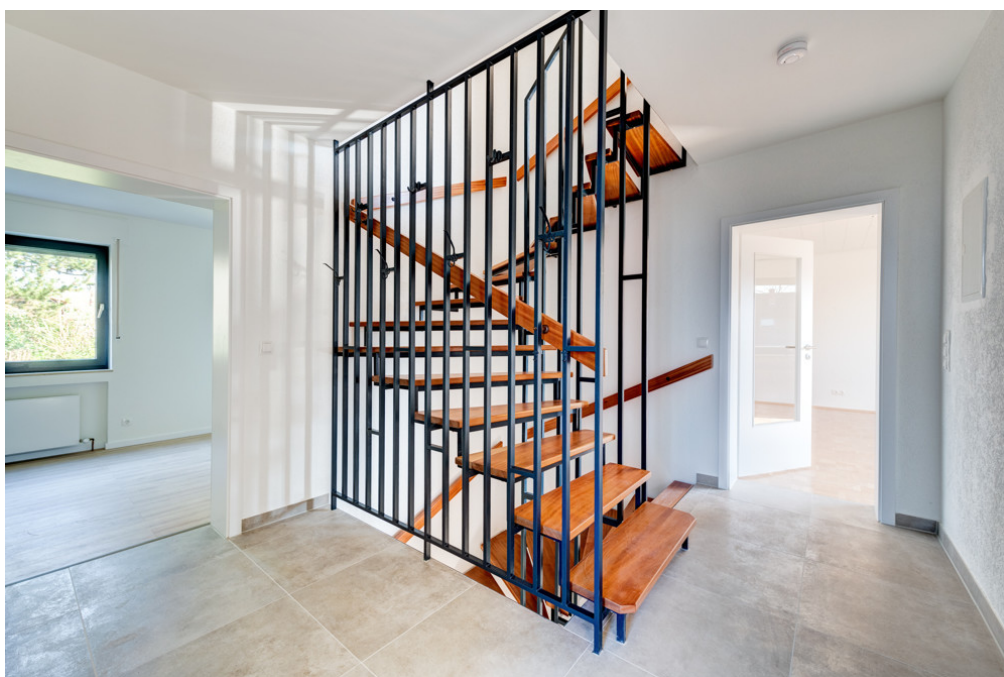
Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team.

Shop Koblenz | Casinostraße 3-5 | 56068 Koblenz | T.: 0261 - 97 36 907 0 | koblenz@von-poll.com

FOCUS

TOP  
NATIONALER  
ARBEITGEBER  
2022

VERGLEICHEN SIE  
SICH MIT DEN  
BESTEN FELD



TOP 100  
IMMOBILIEN  
IN DER  
EUROPE

VON POLL IMMOBILIEN  
KOBLENZ

Capital

MAKLER-KOMPASS  
2022

Top-Makler Koblenz

★★★★★

Von Poll Immobilien

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## La propiedad

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG



Fordern Sie jetzt aus über 400 Banken Ihr optimales  
Finanzierungsangebot an. Kontaktieren Sie uns unverbindlich unter:

**0261 - 97 36 907 0**

Wir freuen uns darauf, Sie zu beraten!

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## Una primera impresión

Dieses gepflegte, im Jahre 2021/2022 umfangreich renovierte Einfamilienhaus befindet sich in einer sonnigen und ruhigen Lage von Simmern.

Auf ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über 3 Etagen, erschließen sich alle Bereiche des familiären Lebens und Arbeitens in einer ruhigen Sackgasse.

Besondere Merkmale sind:

- Gute räumliche Aufteilung
- Optimale Nutzung für Wohn- und Arbeitszwecke durch getrennte Eingänge
- Modernes Ambiente durch umfassende Renovierungsarbeiten
- 3 moderne Bäder
- Großzügiger Südbalkon mit Panoramablick
- Terrasse mit idyllischem, uneinsehbarem Garten
- neue Heizungsanlage von 2021

Eine Garage sowie 2-3 Frestellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## Todo sobre la ubicación

In idyllischer Höhenlage, mitten im Grünen, oberhalb von Vallendar und Urbar, liegt die Ortsgemeinde Simmern im Westerwald. Simmern ist geprägt durch seine naturnahe Umgebung, seine begehrte Wohnlage für Berufspendler sowie unmittelbare Nähe als Einzugsgebiet der Stadt Koblenz (ca. 7 Km) oder Montabaur (ca. 13 Km). Die Gemeinde Simmern gehört der Verbandsgemeinde Montabaur an.

Aufgrund seiner Lage hat sich gerade Montabaur in den letzten Jahren zu einem der attraktivsten Standorte mit hervorragender Verkehrsanbindung über Autobahn und ICE an die Ballungsgebiete um Frankfurt und das Rhein-Main-Gebiet sowie Köln/Bonn entwickelt. Frankfurt und Köln sind mit dem ICE in rund 30 Minuten erreichbar sowie über die Autobahn in ca. 45 Minuten. Auch die Autobahnanschlüsse zur A 3 oder A 48 sind direkt zugänglich.

Simmern gehört der "Augst" an. Die Augst ist eine kleine Region im Westerwaldkreis. Sie besteht aus den Gemeinden Eitelborn, Kadenbach, Neuhäusel und Simmern und liegt westlich der Montabaurer Höhe auf der Hochfläche (um 300 m NN) und im Hang zwischen Hillscheider Bach und Emsbach, beiderseits der B 49.

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 185.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25014059 - 56337 Simmern

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Florian Bender

---

Casinostraße 3-5, 56068 Koblenz

Tel.: +49 261 - 97 36 907 0

E-Mail: [koblenz@von-poll.com](mailto:koblenz@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)